

Woningmarktmonitor Berkelland 2017

Een beeld van de woningmarkt op 1 januari 2017

Gemeente Berkelland
Raadsvergadering juni 2017

Inleiding

In december 2016 is de Lokale Woonagenda 2016-2020 Berkelland vastgesteld. Deze lokale woonagenda kijkt vooruit tot 2020 en is vooral een uitvoeringsagenda. In deze woningmarktmonitor2017 geven we een beeld van de regionale en lokale woningmarkt en van de woningbouwplannen in Berkelland per 1 januari 2017.

De woningmarkt trekt in 2016 verder aan. We willen werken aan vitale kernen in een krachtige regio. We beseffen dat de opgave niet alleen ligt op het verminderen van de regionale en lokale overcapaciteit aan plannen voor woningbouw. Ook een toekomst bestendige woningvoorraad vergt een integrale aanpak zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, starters een woning vinden en de kwaliteit van wijken goed blijft. De thema's levensloopbestendige voorraad, duurzaamheid, leegstand in (maatschappelijk) vastgoed en de relatie wonen en zorg spelen daarbij een belangrijke rol.

Inhoud monitor

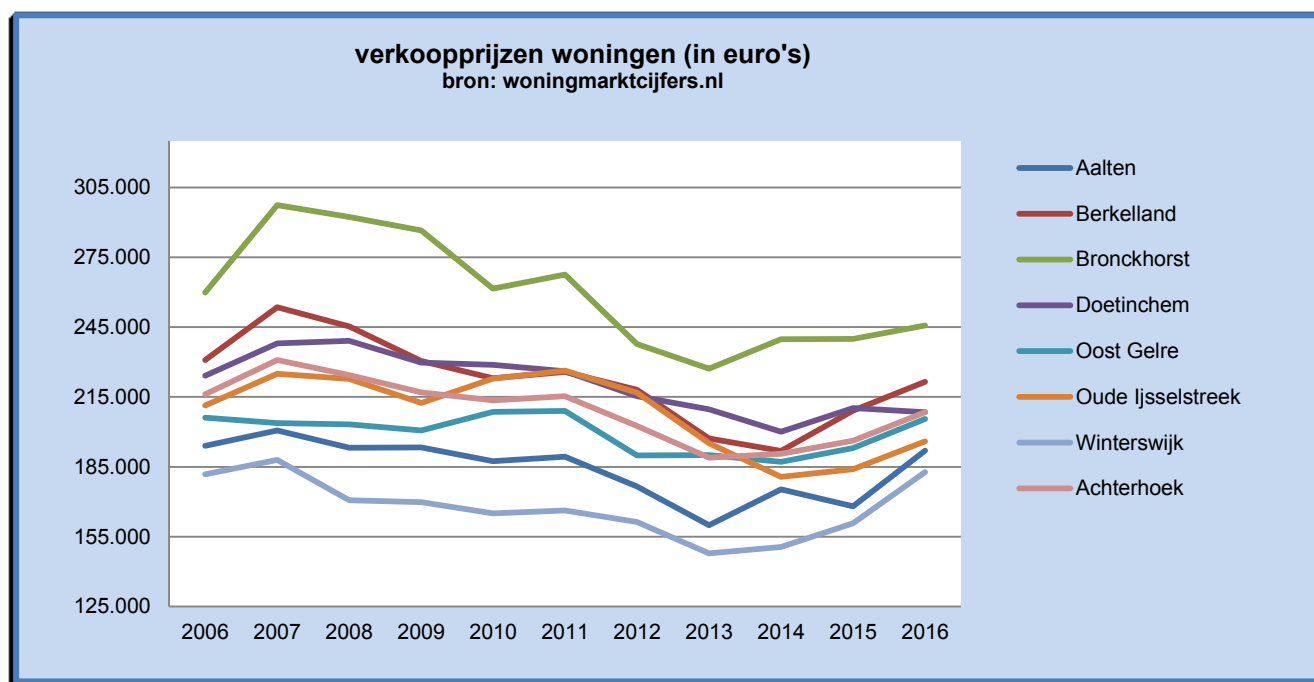
pagina

1. Woningverkoop 2016, een beeld van de Achterhoek	3
2. Woningverkoop 2016, een beeld van Berkelland	5
3. Woz waardering per kern en buitengebied	7
4. Verandering in de woningvoorraad in 2016	8
5. Woningleegstand	9
6. Leeftijdsonwikkeling	10
7. Plan capaciteit nieuwbouw en sloop 1 januari 2017	11
8. Woningbouw per gebied in Berkelland vanaf 2010	12
9. Indicatie trend woningbouw per gebied	13
10. Structuurvisies en pilots woonbehoefte	15
11. Wonen en zorg	16

Gebruikte bronnen

De gemeenten in de regio Achterhoek maken gebruik van www.woningmarkt cijfers.nl. Dit biedt een goede basis om onderlinge verkoopgegevens over de woningmarkt te vergelijken. Voor de analyse van de voorraad woningen en leegstand maken we gebruik van de Basisadministratie gebouwen (BAG), de WOZ administratie (waarde ontwikkeling) en bevolkingsadministratie. Daarnaast wordt een uitgebreid overzicht bijgehouden van de woningbouwplanning. Veel gegevens zijn op adresniveau beschikbaar. Deze monitor is hieruit samengesteld.

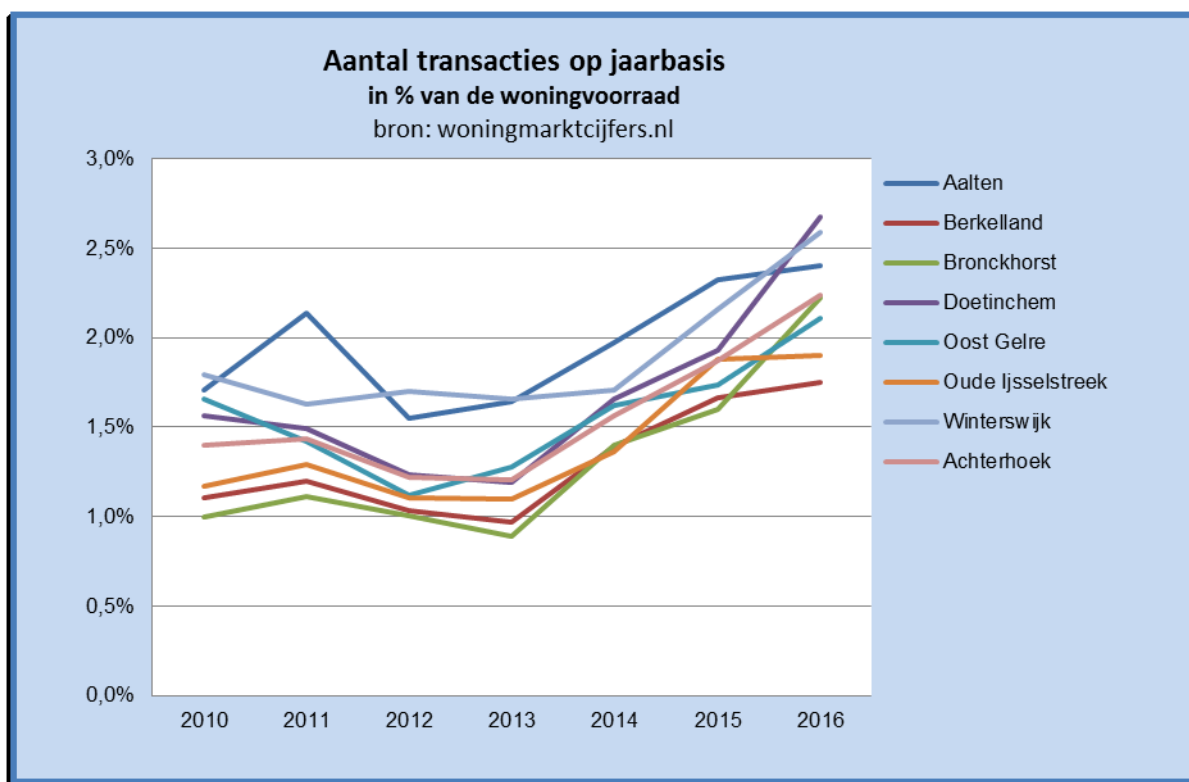
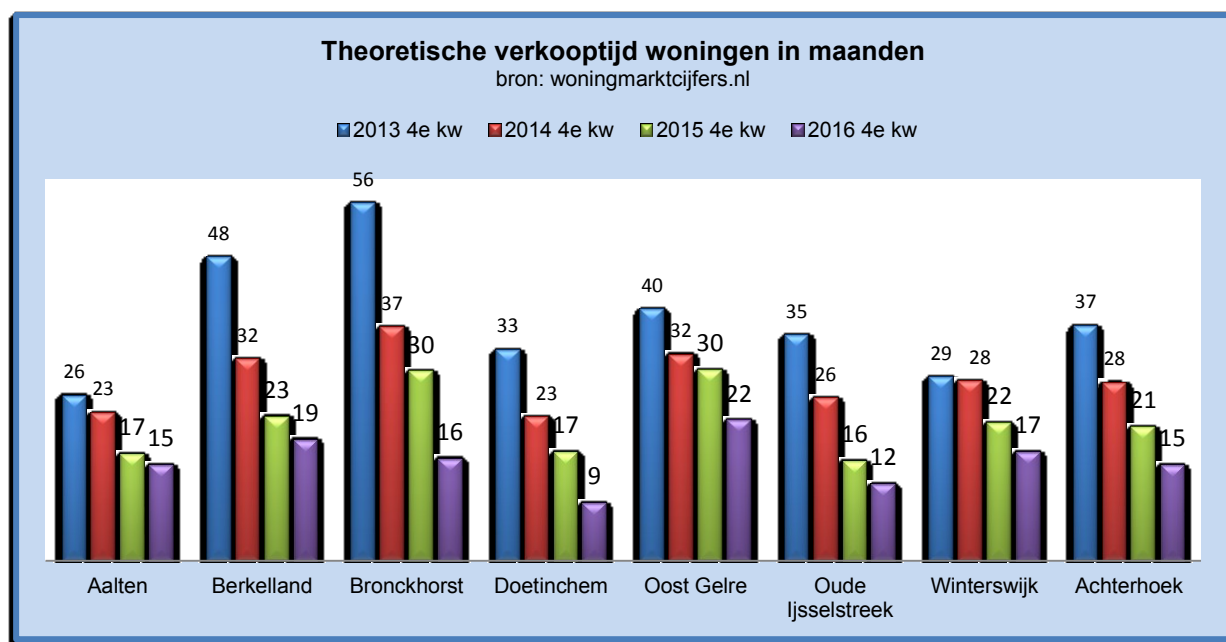
1. Woningverkopen 2016, een beeld van de Achterhoek



Verkoopprijzen woningen in € 1.000											
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aalten	194	201	193	193	187	189	177	160	175	168	192
Berkelland	231	254	245	230	223	226	218	197	192	209	222
Bronckhorst	260	297	292	287	262	268	238	227	240	240	246
Doetinchem	224	238	239	230	229	226	215	210	200	210	209
Oost Gelre	206	204	203	201	209	209	190	190	187	193	206
IJsselstreek	211	225	223	212	223	226	217	195	181	184	196
Winterswijk	182	188	171	170	165	166	161	148	151	161	183
Achterhoek	216	231	224	217	214	215	203	189	191	196	208

Toelichting

In 2016 zet zich het herstel van de verkoopprijzen door. De gemiddelde prijzen liggen in Aalten, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk lager dan in de rest van de Achterhoek. Bronckhorst, Doetinchem en Berkelland kennen gemiddeld hogere verkoopprijzen.

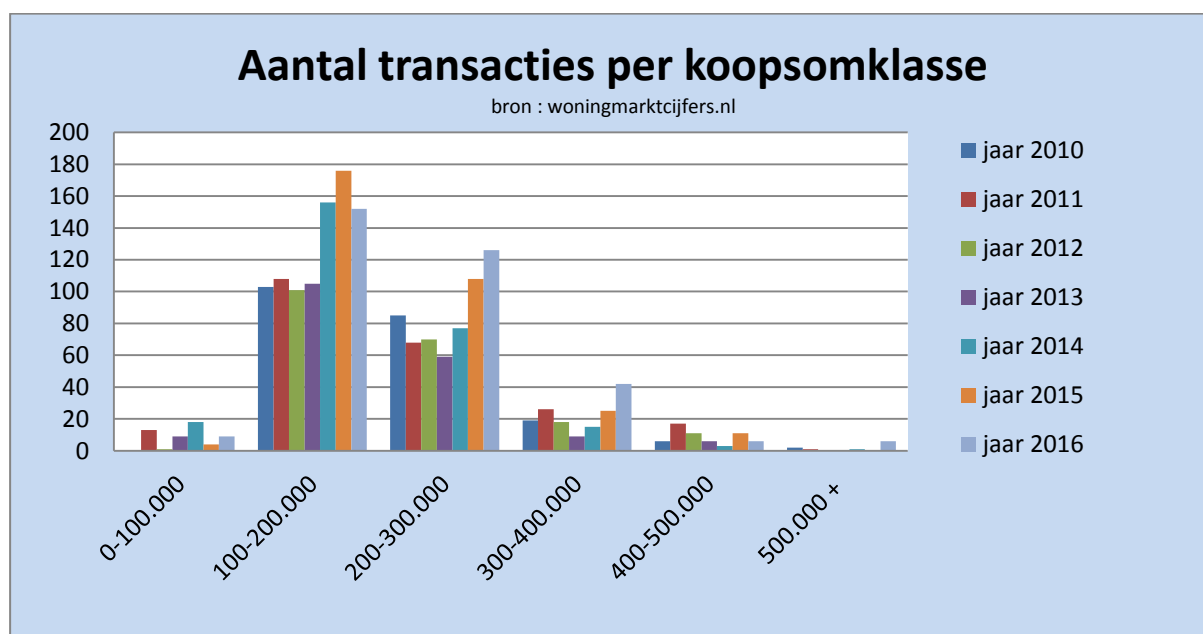
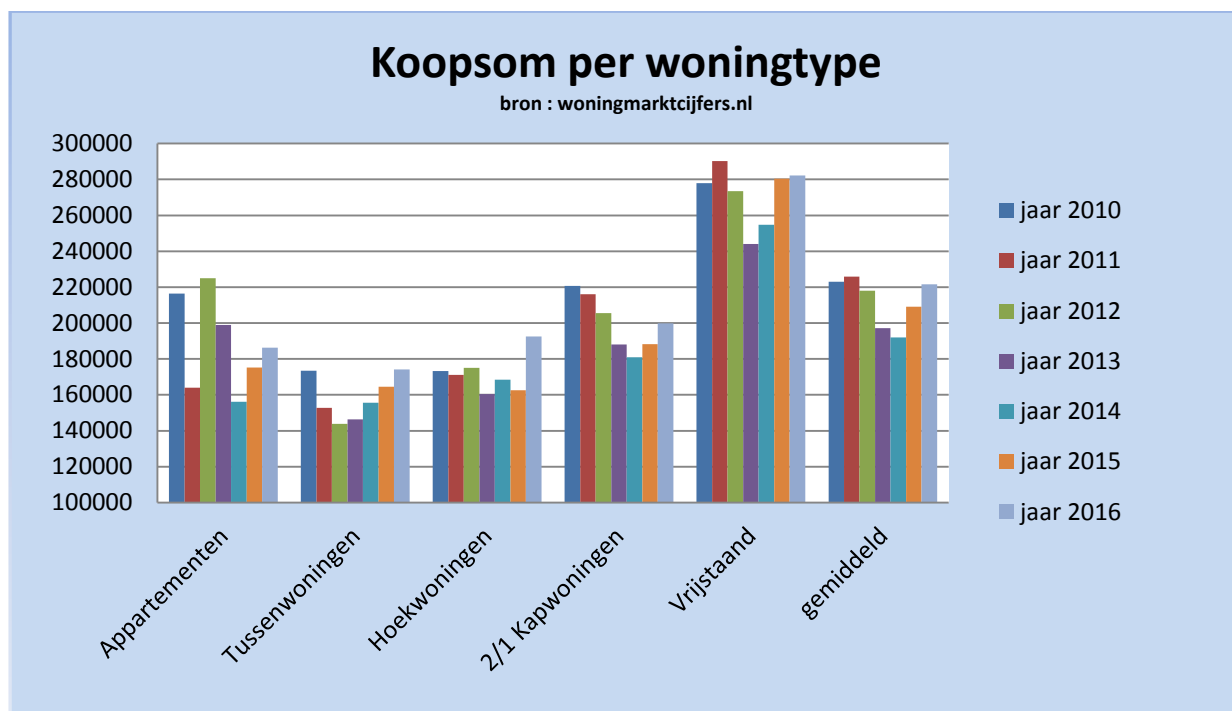


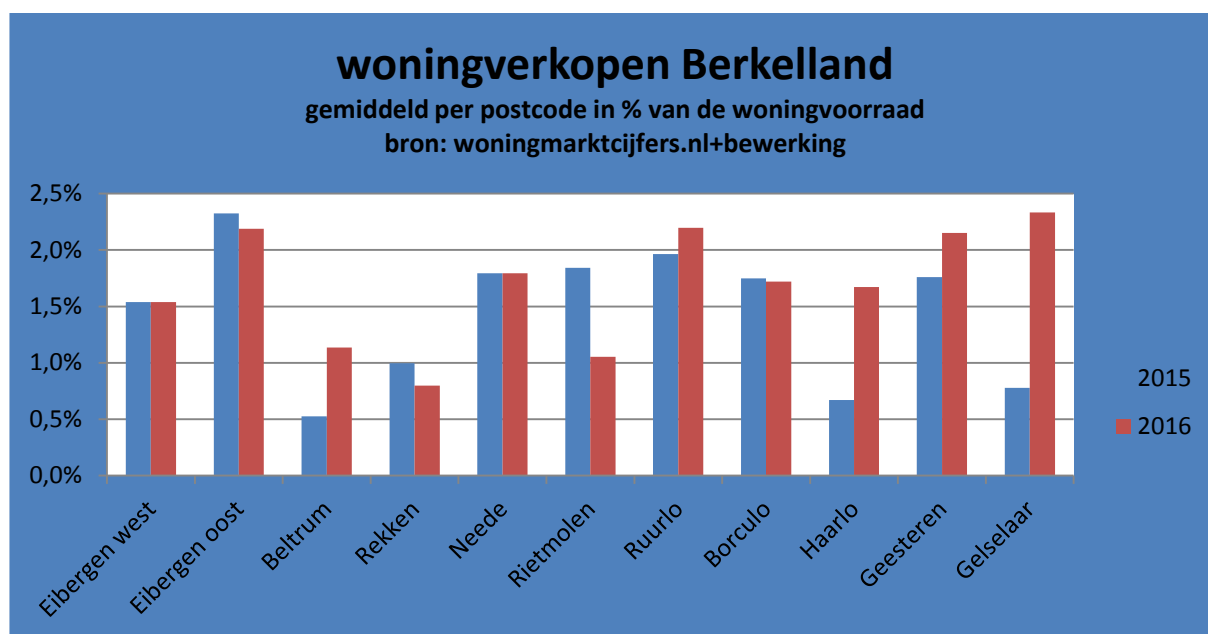
Toelichting

Het herstel van de verkoop van woningen is regionaal ook zichtbaar in het aantal transacties. De theoretische verkooptijd is in Berkelland verder afgenomen tot 19 maanden. De theoretische verkooptijd blijft in Berkelland en Bronckhorst relatief hoger dan andere gemeenten in de regio.

Met een gemiddelde van 1,75% van de woningvoorraad is het aantal transacties in Berkelland het laagste in de regio. In de Achterhoek is in 2016 gemiddeld 2,24% van de woningvoorraad verkocht.

2. Woningverkopen 2016, een beeld van Berkelland





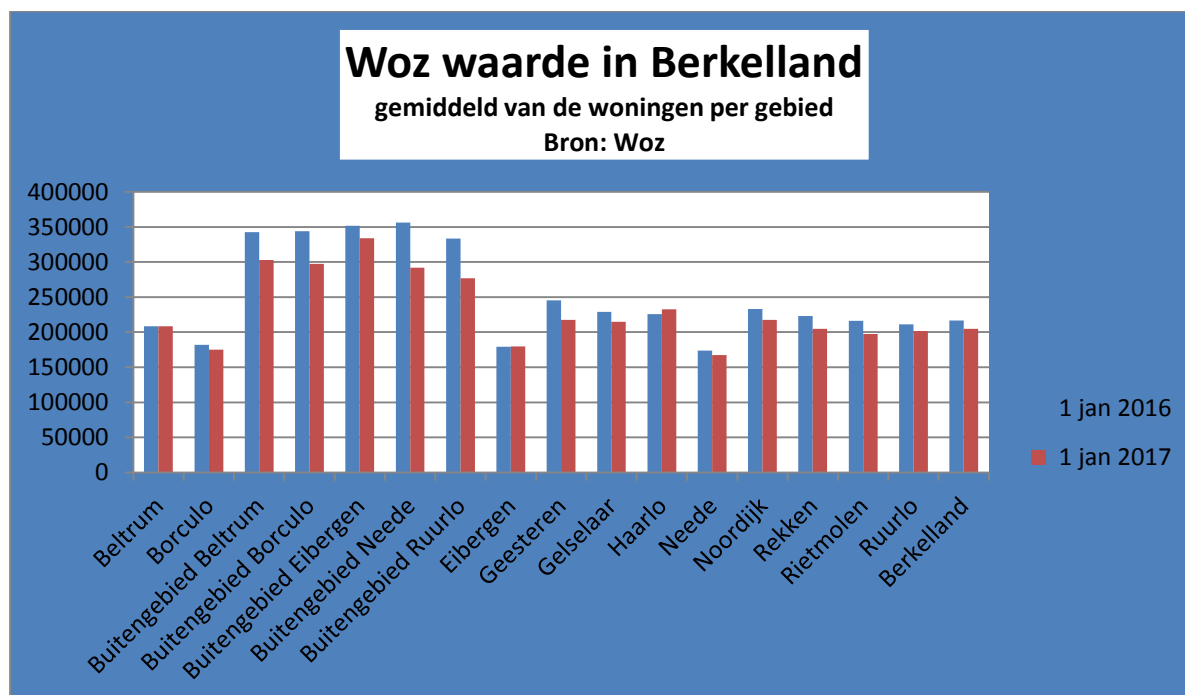
Toelichting

De gemiddelde verkoopprijzen in Berkelland zijn in 2016 licht gestegen ten opzichte van 2014 en 2015. Het beeld van stijging van de verkoopprijs is zichtbaar in de gehele Achterhoek.

De stijging van de verkoopprijs doet zich voor bij alle woningtypen in Berkelland. Vooral het aantal woningverkoppen boven de € 200.000,- stijgt in 2016, terwijl het aantal verkopen tussen de € 100.000 en € 200.000 ligt daalt.

Binnen Berkelland zijn er per postcodegebied verschillen in het aantal woningverkoppen in verhouding tot de woningvoorraad. Het postcodegebied is de kern met het aangrenzende buitengebied. Het aantal woningverkoppen ligt in Beltrum en Rekken in 2015 en 2016 gemiddeld iets lager als in andere gebieden. De wat grotere verschillen tussen 2015 en 2016 bij de kleine kernen worden mede veroorzaakt door een relatief kleinere woningvoorraad.

3. Woz waardering per kern en buitengebied



Toelichting

De Woz waarde van de woningen per 1 januari 2016 en 2017 is gebaseerd op de marktwaarde per 1 januari situatie 2015 en 2016. De waarden zijn in beeld gebracht voor twaalf gebieden. Dit zijn de vier grote kernen, de zeven kleine kernen en vijf buitengebieden.

Er zijn forse verschillen in WOZ waarden van de woningen per gebied in Berkelland. De gemiddelde Woz waarden van de woningen in het buitengebied zijn fors hoger dan de Woz waarden in de grote en kleine kernen.

Gemiddelde Woz waarde van de woningen op 1-1-2017 in €	
Vier grote kernen	183.949
Zeven kleine kernen	211.472
Buitengebieden	301.272
Berkelland totaal	204.679

Van de vier grote kernen is de Woz waarde in Neede het laagst met € 167.381 en in Ruurlo het hoogst met € 201.647.

Van de zeven kleine kernen is de WOZ waarde in Haarlo het hoogst met € 232.460 en Rietmolen het laagst met € 197.545.

Van de vijf buitengebieden is de Woz waarde met € 334.024 het hoogst in het buitengebied van Eibergen en het laagst in het buitengebied van Ruurlo met € 276.838.

4. Verandering in de woningvoorraad in 2016

Locatie	2016	2017
Borculo	3326	3308
Eibergen	4399	4416
Neede	3774	3789
Ruurlo	2662	2669
Grote kernen	14165	14182
Kleinere kernen	1662	1670
Buitengebied	3614	3596
Totaal generaal	19441	19448

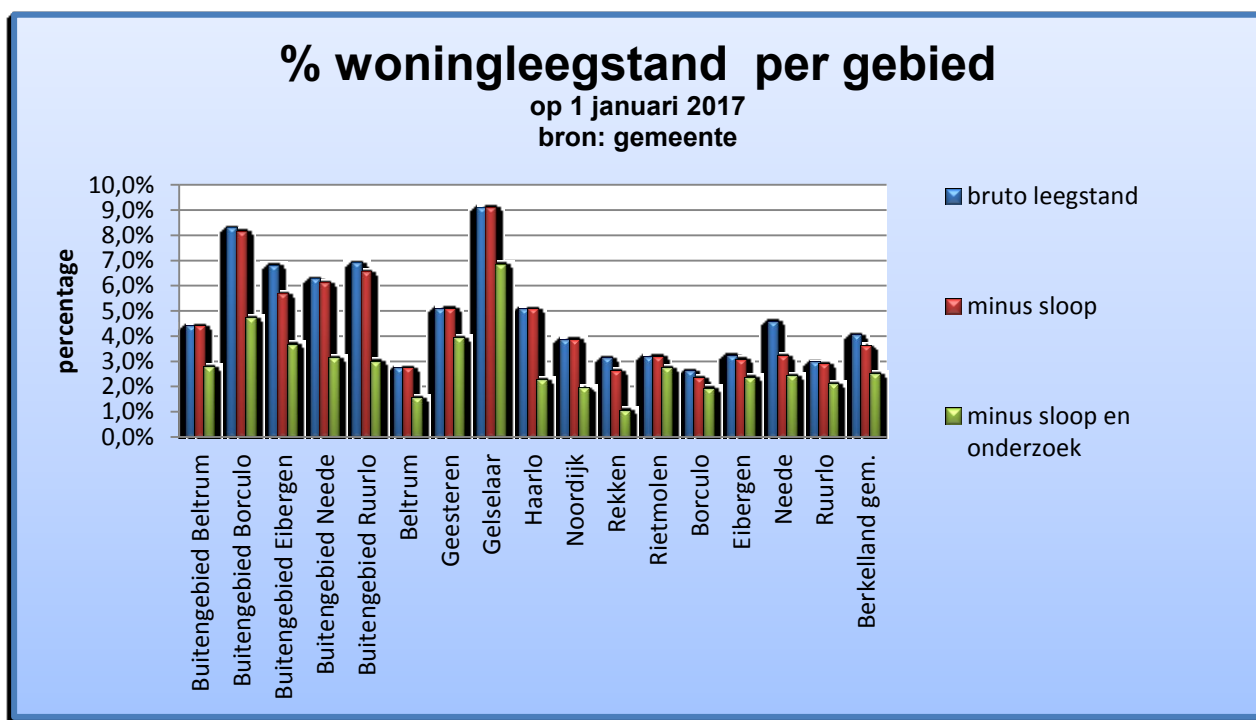
Toelichting

De woningvoorraad is in 2016 met 7 woningen toegenomen van 19.441 tot 19.448 per begin 2017.

Er zijn in 2016 totaal 54 nieuwe woningen gereed gemeld en ook 54 woningen gesloopt. Er zijn 11 woningen toegevoegd als gevolg van dubbele bewoning maar ook 7 woningen onttrokken door samenvoeging. Daarnaast zijn enkele administratieve correcties doorgevoerd. Daarvan hebben per saldo 5 toevoegingen betrekking op situaties die feitelijk al in 2010 bestonden. Deze gaan niet ten koste van het contingent. Voor het contingent tellen voor 2016 totaal 65 toevoegingen en 63 onttrekkingen mee. Per saldo gaat het dus om +2 woningen.

De huurvoorraad bedraagt ruim een kwart van de totale voorraad. Verreweg het overgrote deel van deze voorraad wordt beheerd en verhuurd door woningbouwcorporatie ProWonen.

5. Woningleegstand in Berkelland



Toelichting

De gemiddelde bruto leegstand is in begin 2015, 2016 en 2017 geleidelijk gestegen van 3,2%, 3,7% naar 4,0%. Deze cijfers zijn gebaseerd op een koppeling van de bestanden uit de Basisadministratie gebouwen, WOZ administratie en de gemeentelijke bevolkingsadministratie. Als we leegstand door sloop en renovatie buiten beschouwing laten komt de leegstand op 1 januari 2017 uit op gemiddeld 3,6%.

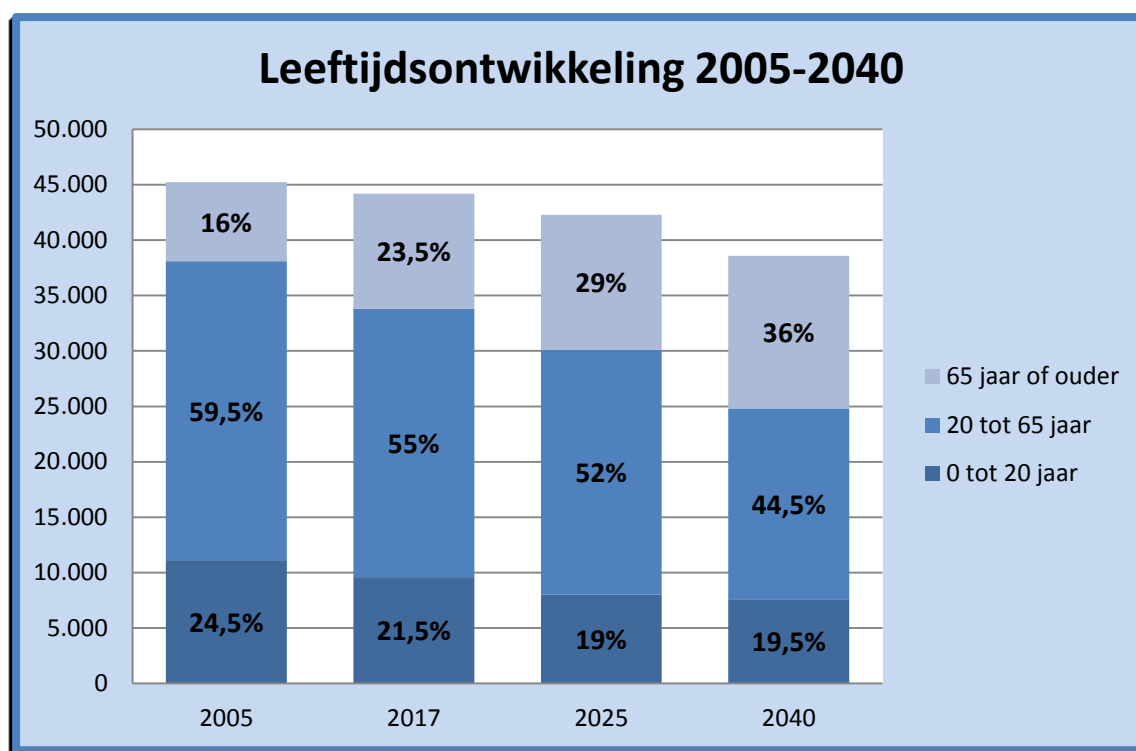
Er zijn nog een flink aantal (ca. 140) onduidelijke leegstandssituaties die momenteel worden onderzocht. Voorbeelden hiervan zijn: bij bezoek blijkt het adres bewoond, ander (tijdelijk) gebruik, administratieve leegstand in verzorgingshuizen. Dit onderzoek wordt in 2017 afgerond. Als we de te onderzoeken leegstandssituaties ook buiten beschouwing laten bedraagt de leegstand 2,5%. De leegstand minus sloop en onderzoek geeft de onderkant weer van een bandbreedte van de reële leegstand.

De reële leegstand in Berkelland zal daardoor uitkomen in de bandbreedte tussen 2,5% en 3,6%.

In de regionale woonagenda is 1% leegstand voor huurwoningen en 3% leegstand voor koopwoningen opgenomen als maximaal wenselijk.

In het buitengebied van Borculo, Eibergen en Neede en in de kernen Geesteren en Gelselaar is de gecorrigeerde leegstand (onderkant van de bandbreedte) hoger dan 3%.

6. leeftijdsontwikkeling



Toelichting

Veranderingen voor onze samenleving door de bevolkingsontwikkeling komen vooral doordat de leeftijdsopbouw verandert in Berkelland. Zoals te zien is in de grafiek is het aantal 0 tot 20 jarigen en het aantal 20 tot 65 jarigen tussen 2005 en 2017 al flink gedaald. Beiden zullen tot 2040 verder dalen. Tegelijkertijd is het aantal 65+’ers tussen 2005-2017 al sterk gestegen met maar liefst 46 procent. Deze groep zal nog met 32,5 procent verder stijgen tot 2040.

Dit geeft daarmee een eerste indicatie van de opgave om de woningvoorraad levensloopbestendig te maken. Daarmee willen we de mogelijkheid creëren voor senioren om langer thuis te blijven wonen. Zowel via de regelgeving vanuit de WMO als het instrument van een Blijverslening faciliteren we dergelijke investeringen in de woning.

De provincie heeft in april 2017 bevolkingsprognoses voor zes regio’s gepubliceerd.

Het rapport geeft geen aanleiding om in 2017 andere cijfers te gaan hanteren of ander beleid in te zetten. Voor de regio Achterhoek loopt namelijk nog een specifiek traject voor prognoses in krimpregio’s. Gewacht wordt op de resultaten van dit landelijke traject en op de uitkomsten dit jaar van het nieuwe Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO 2017).

7. Plancapaciteit nieuwbouw en sloop 1 januari 2017

Programma per 1-1-2017		bruto	sloop	netto
Plannen				
Plannen per eind 2010		2.607	611	1.996
Bijstellingen		-732	131	-863
Plannen per eind 2016		1.875	742	1.133
Nieuwbouw en sloop				
	2010	266	124	142
	2011	118	47	71
	2012	227	179	48
	2013	84	35	49
	2014	79	114	-35
	2015	134	33	101
	2016	65	63	2
Totaal realisatie 2010 t/m 2016		973	595	378
Restant aan plannen				
Plannen minus realisatie		902	147	755

Toelichting

Per begin 2010 kende Berkelland plannen voor de toevoeging van bijna 2.000 woningen. Door het bijstellen van diverse plannen – door gewijzigde inzichten, schrappen latente mogelijkheden, afwaarderen locaties – is het aantal plannen de afgelopen 6 jaren al fors naar beneden gebracht.

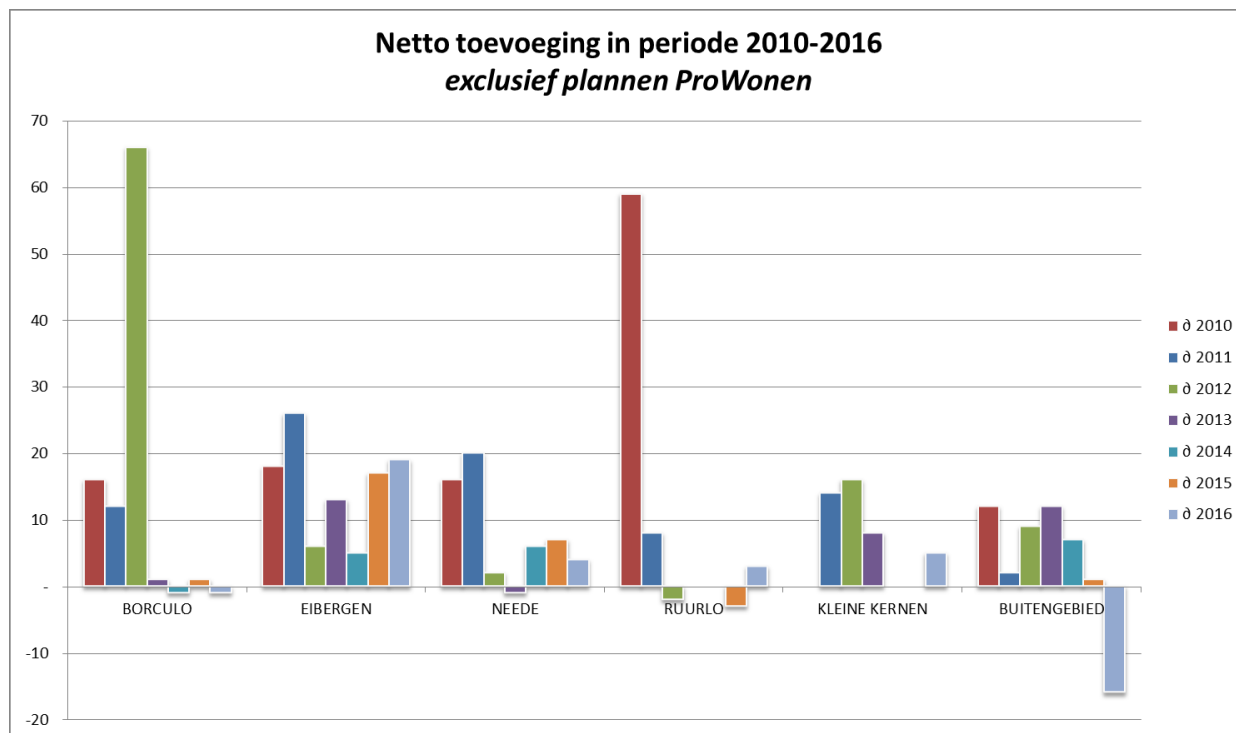
De woningbehoefte voor Berkelland is in mei 2015 bij het vaststellen van de regionale woonagenda bijgesteld van 635 naar 570 extra woningen in de periode tot 2025. In Berkelland kunnen dus nog 192 woningen (570-378 al gerealiseerde woningen) toegevoegd worden. Dat is minder dan 1% van de bestaande voorraad.

In de afgelopen zeven jaar is al een flinke kwalitatieve slag gemaakt in Berkelland door sloop van 595 woningen en de nieuwbouw van 973 woningen. Voornamelijk de herstructureringsplannen van ProWonen in Borculo, Neede en Eibergen spelen hierbij een rol.

Er ligt nog een forse opgave om het overschot aan plannen met 563 (755-192) woningen te verminderen. Daarvoor zetten we het instrument van structuurvisies wonen per kern in.

8. Woningbouw per gebied in Berkelland vanaf 2010

Ruim 73% van de woningvoorraad is koop. Om beter zicht te krijgen op de sloop en nieuwbouw van de koopsector, zijn in onderstaand overzicht de woningbouwplannen van ProWonen er uit gefilterd.



Wat opvalt is dat er binnen Berkelland relatief grote verschillen zijn in de gerealiseerde netto toevoeging van (hoofdzakelijk) koopwoningen in de afgelopen jaren.

Voorals in Eibergen is constant nog toegevoegd, met name in Op den Bleek in het winkelcentrum. Ook in Neele is er nog sprake van een geringe netto groei. Deze groei wordt veroorzaakt door individuele kleinschalige woningbouwplannen. Opvallend is dat in Ruurlo de woningbouw flink achterblijft bij de hogere verwachtingen op basis van het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek uit 2012 (AWLO 2012). De piek in Ruurlo in 2010 komt door de realisatie van 54 starterswoningen in het plan Leusinkbrink. Ook de netto groei in Borculo is de laatste jaren zeer beperkt. De piek in Borculo in 2012 is veroorzaakt door het gereedkomen van 58 woonobjecten in het Andriessenhuis.

In de kleine kernen is afgelopen jaren sprake van een geringe groei van de woningvoorraad. Dat geldt ook voor het buitengebied. Door de N18 zijn in het buitengebied in 2016 circa 20 woningen gesloopt, waardoor er in de grafiek een negatieve piek zichtbaar is.

9. Indicatieve trend woningbouw per gebied

De indicatieve trend 2013-2025:

In 2014 is op basis van de realisatie in de periode tot en met 2013, de vestigingsvoorkeuren volgens het AWLO (woonwensen) onderzoek en leegstandscijfers geschetst welke toename van woningen voor vijf gebieden te verwachten is. Deze trend is gebaseerd op de beschikbare informatie uit 2014.

In de 4e voortgangsrapportage wonen (raad september 2014), de structuurvisie wonen Eibergen (raad februari 2016) en de lokale woonagenda Berkelland (raad december 2016) is deze gebiedsgerichte benadering uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze gebiedsgerichte benadering blijft uitgangspunt.

In deze indicatieve trend 2013-2025 waren de "kleine kernen en buitengebied" samen als één gebied in beeld. Om in te kunnen spelen op woningbouwvraagstukken in de kleine kernen zijn nu kleine kernen en het buitengebied als afzonderlijke gebieden in beeld gebracht.

Het aantal van 60 woningen uit de trend 2013-2025 voor de "kleine kernen en buitengebied" is in onderstaande tabel onderverdeeld in 25 woningen voor de kleine kernen en 35 voor het buitengebied. Deze verdeling is gebaseerd op de verhouding tussen het aantal woningen in de kleine kernen en buitengebied (is ongeveer 1 : 2), de uitkomsten van het AWLO 2012 en de huidige verschillen in leegstand.

De indicatieve trend 2013-2025: restant per eind 2016

We weten nu welke woningbouw in periode 2014 tot en met 2016 heeft plaats gevonden, inclusief de gerealiseerde plannen van ProWonen. In onderstaande tabel is deze informatie samengevat.

De kolom "restant trend" in onderstaande tabel is het verschil tussen de indicatieve trend woningbouw en het saldo van nieuwe en gesloopte woningen in de jaren 2014 t/m 2016.

KERN / GEBIED	Indicatieve trend 2013-2025	Realisatie 2014 t/m 2016			Restant indicatieve trend 2017-'25
		netto	bouw	sloop	
BORCULO	60	47	-42	5	55
EIBERGEN	70	73	-34	39	31
NEEDE	0	75	-58	17	-17
RUURLO	80	20	-14	6	74
GROTE KERNEN	210	215	-148	67	143
KLEINE KERNEN	25	20	-8	12	13
BUITENGEBIED	35	43	-54	-11	46
KLEINE KERNEN/BUITENGEBIED	60	63	-62	1	59
TOTAAL	270	278	-210	68	202
CONTINGENT					192

De restant indicatieve trend 2017-2025 voor het buitengebied is groter geworden mede door de sloop van woningen in het buitengebied voor de nieuwe N18.

Bijstellen van de indicatieve trend 2013-2017 naar de indicatieve trend 2017-2025

We weten nu welke woningbouw in de afgelopen jaren tot en met 2016 heeft plaats gevonden. En welke voorlopige inzichten we hebben in de leegstand van de woningen.

De gecorrigeerde woningleegstand is in het buitengebied hoog. De netto woningbouw is de afgelopen jaren in de kernen Borculo en Ruurlo achtergebleven bij de verwachtingen. Terwijl de netto woningbouw in Eibergen en Neede redelijk constant is gebleven.

Op basis van deze inzichten kan de indicatieve trend in geringe mate worden bijgesteld per 1 januari 2017. Het restant van 202 toe te voegen woningen voor geheel Berkelland (op basis van de indicatieve trend uit 2014) komt goed overeen met het restant van 192 woningen op basis van de gemaakte regionale en lokale woningbouwafspraken uit 2015.

KERN / GEBIED	Restant trend	Trend woning bouw	Invloed AWLO 2012	Invloed leegstand	Indicatie trend '17-'25
BORCULO	55	<i>lager</i>	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	40
EIBERGEN	31	<i>hoger</i>	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	40
NEEDE	-17	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	<i>neutraal</i>	0
RUURLO	74	<i>lager</i>	<i>hoger</i>	<i>neutraal</i>	65
GROTE KERNEN	143				145
KLEINE KERNEN	13	<i>neutraal</i>	<i>lager</i>	<i>neutraal</i>	30
BUITENGEBIED	46	<i>neutraal</i>	<i>lager</i>	<i>lager</i>	25
KLEINE KERNEN/BUITENGEBIED	59				55
TOTAAL	202				200

In de bijgestelde indicatieve trend 2017-2025 is het subtotaal van de woningbouw van “alle grote kernen” en “alle kleine kernen + buitengebied” (nagenoeg) niet gewijzigd ten opzichte van de trend 2013-2025.

Wel is de onderlinge verdeling tussen de grote kernen iets bijgesteld, vooral op basis van de trend in de woningbouw in de afgelopen jaren. De onderlinge verdeling tussen kleine kernen en buitengebied is bijgesteld, vooral op basis van de hogere leegstand in het buitengebied. Voor de kleine kernen is de indicatieve trend vanaf 2017 verhoogd van 13 naar 30 woningen. En voor woningbouw in het buitengebied verlaagd van 46 naar 25 woningen.

Deze indicatieve trend 2017-2025 vormt de kwantitatieve basis voor vermindering van de capaciteit in de huidige bestemmingsplannen.

10. Structuurvisies wonen en pilots woonbehoefte

Op basis van het stoplichtmodel worden de uitkomsten vertaald in structuurvisies wonen, zoals voor de kern Eibergen is gebeurd. Daarbij is gekeken naar volkshuisvestelijke en ruimtelijke criteria. Plannen krijgen op basis van het stoplichtmodel rood, oranje of groen licht. Totaal zijn op dit moment plannen voor 225 woningen op groen gezet (367 nieuwbouw minus 142 sloop).

Structuurvisies wonen voor de kernen Borculo, Neede en Ruurlo

De planning is om in oktober 2017 de structuurvisies voor de kernen Neede, Ruurlo en Borculo aan de raad aan te bieden. De ter inzage legging van deze plannen start eind juni.

Mogelijkheid gaan bieden voor pilots woningbehoefte in de kleine kernen.

De andere kleine kernen willen we ook de mogelijkheid geven om eenzelfde proces als de pilot Beltrum te doorlopen alvorens de structuurvisies worden opgesteld. Deze aanpak wordt nog uitgewerkt.

In november 2016 is de Pilot Beltrum gestart. De afgelopen maanden hebben inwoners, gemeente en corporatie onder leiding van adviesbureau KAW verder onderzoek gedaan naar de behoefte van inwoners uit Beltrum op de woningmarkt nu en in de toekomst.

Er is onder meer een enquête gehouden onder alle Beltrumenaren van 18 jaar en ouder.

Naar aanleiding van de enquête en het data onderzoek is er tijdens een grootschalige bijeenkomst in de kerk (200 mensen) gesproken over deze knelpunten om bewustwording bij de inwoners op gang te brengen dat zij onderdeel zijn van deze knelpunten. Tijdens het konden mensen meer informatie ophalen als zij een verhuis- of verbouwwens hadden.

De Pilot Beltrum leert ons dat een onderzoek, samen met inwoners, op kernniveau helpt om de echte knelpunten op de woningmarkt nu en in de toekomst boven tafel te krijgen. Hierdoor kunnen de juiste projecten opgezet worden, die zorgen voor behoud van een evenwichtige woningmarkt in een kern als Beltrum.

De Pilot Beltrum is daarom een zinvol proces om ook in andere (kleine) kernen te doorlopen. Na de zomer (2017) zal een proces in gang gezet worden om ook alle andere kleine kernen, die dit wensen, de mogelijkheid te bieden een soortgelijk proces zoals in Beltrum te doorlopen. Zo zal ook voor deze kernen inzichtelijk worden gemaakt waar hun behoefte nu en in toekomst voor nieuwbouw en bestaande bouw in het dorp is. In de indicatieve trend 2017-2025 is voor de kleine kernen samen nog ruimte voor het toevoegen van 30 woningen.

11. Wonen en zorg

Wonen en zorg is een belangrijk onderdeel van de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020. Landelijke trends in maatschappij en regelgeving zijn:

- Scheiden van Wonen en Zorg
- Ouderen blijven langer zelfstandig/thuis wonen
- Participatiemaatschappij

In Berkelland staan we voor de uitdagingen:

- Sterk vergrijzing in de Achterhoek
- Krimp van het aantal huishoudens
- Een aanbod gespreid over 4-5 kernen

Dat maakt dat we in Berkelland minder speelruimte hebben en bewust (de goede) keuzes moeten maken om in de kernen het aanbod wonen en zorg te behouden en te versterken.

In het hoofdstuk over intramuraal wonen is aangegeven dat we door bevordering van goede samenwerking tussen vastgoedeigenaren en zorgleveranciers de intramurale zorg in de kernen willen behouden. De gemeente faciliteert dit door het bieden van een tafel en een aanspreekpunt.

In december 2016 is de raad geïnformeerd over de vraag en aanbod ontwikkelingen van Wonen en Zorg voor ouderen in Berkelland. Het accent lag daarbij op het intramuraal wonen voor mensen met dementie.

In 2016 is de eerste regietafel met zorg(-vastgoed)partijen in Berkelland gehouden. Op verzoek van de zorgpartijen is de regietafel verbreed. Begin maart 2017 is de brede regietafel Wonen en Zorg gestart. Daaraan namen naast de aanbieders in de V&V (verpleging en verzorging, met name gericht op ouderen) ook partijen uit de GGZ/Beschermd wonen en de Gehandicaptenzorg deel.

Bij deze brede regietafel staat het wonen centraal van die inwoners die niet langer zonder ondersteuning thuis kunnen blijven wonen of aangewezen zijn op een nieuw thuis: intramuraal, een kort verblijf, geclusterde woonzorgwoningen of met ondersteuning thuis.

Een van de doelen is om per kern gezamenlijk zicht te krijgen op vraag en aanbod en daarnaast zicht te krijgen op de ontwikkelingen. We streven ernaar u eind dit jaar over de uitkomsten informeren.